PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

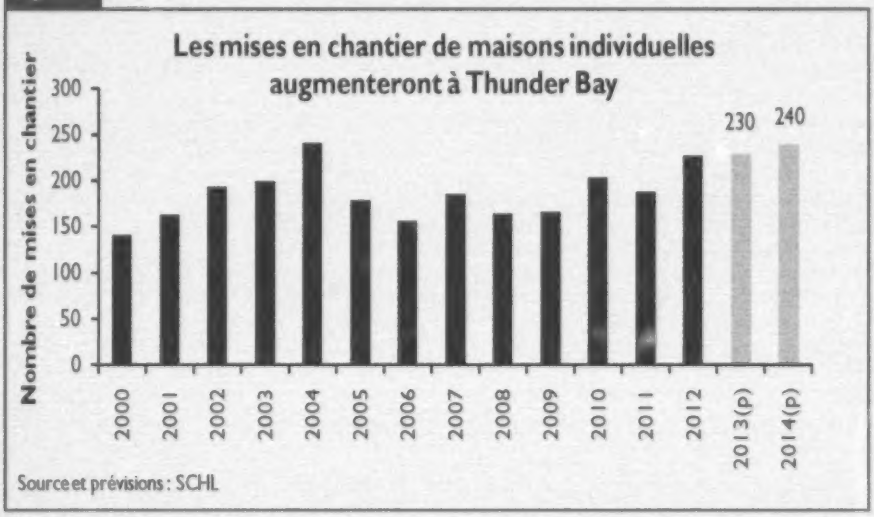
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

Faits saillants

- Les conditions du marché sont favorables aux vendeurs à Thunder Bay, malgré la diminution de 4,8 % des ventes attendue en 2013. Le prix de revente moyen y montera de 6,4 % en 2013 et de 4 % l'an prochain.
- Les conditions serrées sur le marché de la revente feront croître le nombre de mises en chantier de maisons individuelles de 1,3 % en 2013 et de 4,3 % l'an prochain. Cette année, le nombre de mises en chantier d'habitations restera comparable à ce qu'il était en 2012, puis il augmentera de 8 % en 2014.
- L'activité liée au secteur des mines, le redressement du secteur du bois de construction de dimensions courantes et l'accroissement de la main-d'œuvre dans l'industrie du savoir contribuent à améliorer le niveau de l'emploi dans la région.

Figure 1



*Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 26 avril 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
2 Marché du neuf
3 Perspectives économiques
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

La demande continue d'être plus forte que l'offre

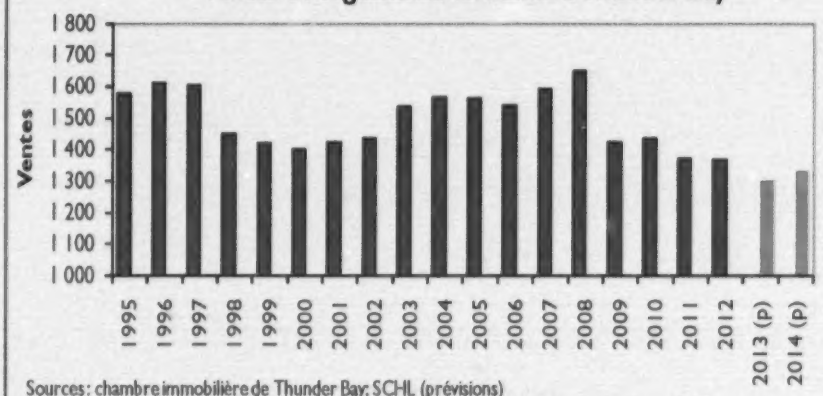
À la suite de l'hiver particulièrement long qu'a connu la région de Thunder Bay, la progression des chiffres de l'emploi et l'augmentation de la rémunération stimuleront l'activité sur les marchés du neuf et de la revente tant en 2013 qu'en 2014. La rareté persistante des inscriptions ne semble pas en voie de s'améliorer et représente la variable clé qui explique le maintien des conditions de marché favorables aux vendeurs dans la région. L'affaiblissement des reventes résulte surtout d'un manque de logements à vendre plutôt que d'un fléchissement de la demande.

Après avoir diminué pendant quatre années consécutives, les ventes de logements existants poursuivront leur descente en 2013 et régresseront de 4,8 % en regard du résultat obtenu l'an dernier, puis leur nombre augmentera quelque peu en 2014. De janvier à avril 2013, les reventes ont été particulièrement au ralenti dans la région en raison de l'hiver qui s'est prolongé, mais l'activité devrait s'intensifier cet été et à l'automne. Les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et des accédants à la propriété se tourneront vers les unités d'ensembles de forte densité qui seront offertes sur le marché cette année.

Au 30 avril 2013, les nouvelles inscriptions étaient légèrement inférieures à ce qu'elles étaient à la même période il y a un an, tandis que les inscriptions courantes affichaient une légère hausse en glissement annuel, ce qui s'explique sans aucun doute par l'hiver particulièrement long. Les baby-boomers constituent une partie importante de la population de Thunder Bay. Comme les gens de ce groupe de la population vivent plus longtemps et sont bien nantis en général, ils sont de plus en plus susceptibles de continuer à vivre chez eux plutôt que d'emménager dans un logement plus petit. Ainsi, l'offre de logements existants à vendre continue d'être restreinte dans la région.

Figure 2

Ventes de logements existants à Thunder Bay



Sources : chambre immobilière de Thunder Bay; SCHL (prévisions)
Nota : Les ventes de la chambre immobilière de Thunder Bay visent uniquement les districts 1 et 2.

La pénurie de logements existants à vendre sur le marché continuera à limiter le nombre d'inscriptions en 2013. Même si on ne sait pas si cette tendance vers l'augmentation du nombre d'inscriptions courantes va se maintenir, on sait que les ensembles de copropriétés en construction pourraient favoriser un accroissement des inscriptions sur le marché de la revente.

Les prix des logements existants devraient augmenter au fil de la principale période de vente. Après avoir affiché une hausse record de 15,1 % en 2012, le prix de revente moyen progressera encore de façon rapide à Thunder Bay. Étant donné la demande soutenue de logements existants et l'offre restreinte, la SCHL prévoit que le prix moyen gagnera 6,4 % en 2013 et 4,1 % l'an prochain.

Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront légèrement

Depuis le début de l'année, l'activité sur le marché du neuf a ralenti dans la région de Thunder Bay, en raison surtout des conditions météorologiques. Toutefois, le nombre de permis y ayant été délivrés indique que la construction résidentielle commencera à aller bon train. En 2012, les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint leur deuxième niveau en importance en 18 ans. Les constructeurs ont commencé 227 unités de ce type durant cette année, soit seulement 14 de moins que les 241 entamées en 2004. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait augmenter de nouveau en 2013 et en 2014, soit de 1,3 et 4,3 % respectivement.

Les appartements en copropriété ont été le moteur de la construction

de logements collectifs en 2012. La majeure partie des appartements en copropriété ont été commencés au quatrième trimestre l'an dernier, et ces unités ont porté à 153 le nombre total de mises en chantier de collectifs au cours de cette année. Ce résultat est nettement supérieur à la moyenne des 30 dernières années pour la construction de ce type de logements. La SCHL s'attend à ce qu'un autre projet d'ensemble résidentiel d'envergure débute en 2013 et que la phase 2 du même projet soit mise en branle l'an prochain. Le nombre d'inscriptions devrait normalement s'accroître sur le marché de la revente de la région lorsque ces ensembles se rapprocheront de l'étape de l'achèvement.

En 2012, le prix moyen des unités achevées et occupées a gagné 9,5 % en glissement annuel et a dépassé 355 000 $. En raison de l'escalade du prix des terrains et des coûts des matériaux, le prix moyen des logements neufs devrait augmenter de 5 % en 2013 et de 3 % en 2014.

Perspectives économiques

Le marché de l'emploi présente des signaux contradictoires

L'emploi a mis du temps à montrer des signes de raffermissement depuis le début de l'année, en raison de la relative faiblesse des prix des produits de base miniers à l'échelle mondiale. Les cours de l'or et de la plupart des métaux ont connu un recul jusqu'ici en 2013, à cause du ralentissement de la croissance économique des marchés émergents tributaires des ressources naturelles.

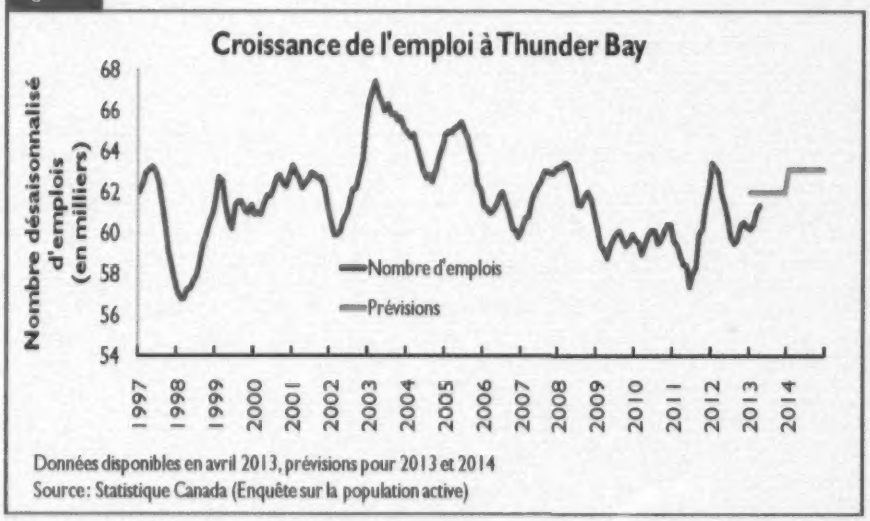
À la différence du secteur des mines, le secteur des produits forestiers, surtout les produits de construction, tels que le bois de construction de dimensions courantes, le contreplaqué et les panneaux de copeaux orientés, se porte bien depuis plus d'un an maintenant, grâce, en grande partie, à la reprise de l'activité sur le marché de la construction américain. Malheureusement, la capacité des anciens producteurs du Nord-Ouest de l'Ontario d'accroître et de reprendre leurs activités est limitée, en raison de la perte de leurs droits de coupe ou du démantèlement de leurs infrastructures, voire les deux. Une fois de plus, la SCHL s'attend à ce que l'emploi poursuive sa progression : il devrait augmenter de 1,6 % en 2013 et de 1,8 % en 2014.

Le secteur de la production de biens de l'économie locale a suivi une tendance à la hausse, tout comme le secteur des services. La SCHL s'attend à ce que ces deux secteurs affichent une amélioration, en raison des bonnes nouvelles en particulier pour le secteur des mines dans le Nord-Ouest de l'Ontario. Il importe également de souligner l'amélioration du nombre de postes à plein temps par rapport à celui de postes à temps partiel. Selon les résultats de l'Enquête sur la population active, les postes à plein temps affichent une tendance à la hausse depuis les trois dernières années, après avoir été à la baisse pendant sept ans.

Cette tendance à l'amélioration de l'emploi à plein temps et l'accroissement de l'activité dans les secteurs de l'exploration minière, des services d'approvisionnement minier et des services (surtout les services professionnels et techniques) peuvent expliquer la forte progression de la rémunération hebdomadaire moyenne à Thunder Bay. Au 30 avril 2013, la rémunération hebdomadaire moyenne affichait une hausse de 8,9 % par rapport à celle enregistrée à pareille date l'an dernier à Thunder Bay, si bien qu'elle a égalé la moyenne de l'Ontario, ce qui ne s'était pas produit depuis au moins 15 ans.

La hausse de la rémunération à Thunder Bay devrait être de 3,0 % en 2013 et de 3,2 % en 2014. Elle

Figure 3



Données disponibles en avril 2013, prévisions pour 2013 et 2014
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

s'avère importante, car le marché est favorable aux vendeurs à Thunder Bay. Les prix continuant de croître à un rythme bien supérieur au taux d'inflation, la progression des revenus permettra à davantage de ménages d'acquérir un logement dans la région.

La migration vers Thunder Bay dépendra de l'état de préparation du secteur minier

La capacité du Nord-Ouest de l'Ontario à répondre favorablement à la préparation des infrastructures, aux chantiers miniers et à la durée de vie des mines déterminera les répercussions que pourraient avoir environ dix sites d'exploitation minière dans la région. Les mesures prises par la région afin d'être fin prête pour les activités minières et d'obtenir le plus de retombées possible seront évaluées par la façon dont les institutions locales et régionales s'y prendront pour attirer des travailleurs qualifiés dans cette région ou offrir de la formation à l'actuelle population active pour fournir la main-d'œuvre indispensable à la réalisation de cet immense potentiel.

La capacité de Thunder Bay à répondre à la demande de logements qui découle de l'exploitation des mines déterminera le nombre de ménages travaillant dans le secteur des mines qui serait prêt à déménager à Thunder Bay plutôt que de rester dans leur collectivité actuelle et de faire la navette pour leur travail. La migration devrait suivre une tendance à la hausse pendant la période visée par les prévisions.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Printemps 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 434	1 373	1 366	1 300	-4,8	1 330	2,3
Nouvelles inscriptions MLS®	1 831	1 677	1 631	1 600	-1,9	1 620	1,3
Prix MLS® moyen ($)	155 060	168 672	194 123	206 500	6,4	215 000	4,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Maisons individuelles	204	188	227	230	1,3	240	4,3
Logements collectifs	18	186	153	140	-8,5	160	14,3
Jumelés	10	8	6	20	**	20	0,0
Maisons en rangée	4	12	17	30	76,5	40	33,3
Appartements	4	166	130	90	-30,8	100	11,1
Total des mises en chantier	222	374	380	370	-2,6	400	8,1
Prix moyen ($)							
Maisons individuelles	319 582	324 604	355 385	373 154	5,0	384 349	3,0
Prix médian ($)							
Maisons individuelles	309 900	312 000	329 900	344 746	4,5	353 364	2,5
Indice des prix des logements neufs (var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	-0,5	0,1	1,3	1,5	-	1,6	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,2	1,7	1,1	0,9	-0,2	0,7	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 chambres (octobre)	763	772	818	842	2,9	875	3,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an (%)	3,49	3,52	3,17	3.00 - 3.25	-	3.25 - 3.75	-
Taux hypothécaires à 5 ans (%)	5,61	5,37	5,27	5.00 - 5.50	-	5.25 - 5.75	-
Nombre annuel d'emplois	59 800	59 500	61 000	62 000	1,6	63 100	1,8
Croissance de l'emploi (%)	0,3	-0,5	2,5		1,6		1,8
Taux de chômage (%)	6,6	6,9	5,4	5,1	-	5,0	-
Migration nette	441	229	400	450	13	500	11

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI, Statistique Canada (CANSIM).

NOTA : L'univers locatif est composé des immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

(1) Les données sur la migration en 2012 sont des prévisions.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

65722_2013_B01

17-04-13